

Verträglichkeitsuntersuchung zum Bauvorhaben der ALDI SE & Co. KG Kerpen im „Gerberweg“ in der Stadt Prüm



Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de

-
- Aufgabenstellung Ausarbeitung einer Verträglichkeitsuntersuchung zum Bauvorhaben der ALDI SE & Co. KG Kerpen im „Gerberweg“ in der Stadt Prüm
 - Datum 06. September 2022

-
- Auftraggeber ALDI SE & Co. KG Kerpen
Humboldtstraße 38-44
50171 Kerpen

- Bearbeitet durch

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'K. Zimmermann'.

Dipl.-Ing. Klaus Zimmermann
IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ockenfels'.

M.A. Victoria Ockenfels
IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG



Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung und Vorgehen.....	3
2	Vorhabenbeschreibung	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Objektplanung.....	6
2.3	Gegenstand der Untersuchung	7
3	Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung.....	8
3.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	8
3.2	Regionaler Raumordnungsplan.....	10
4	Bauplanungsrecht	11
4.1	1. Änderung des Bebauungsplanes „Gerberweg“ in der Stadt Prüm	12
4.2	14. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Prüm für den Bereich der Stadt Prüm	12
5	Struktur des derzeitigen Einzelhandelsangebotes	14
6	Versorgungssituation nach Hinzutreten des geplanten Vorhabens	18
6.1	Vorhandene Kaufkraftbindung und Sortimentsspezifische Spielräume.....	18
6.2	Umsatzverteilung durch das geplante Bauvorhaben	18
6.2.1	Erweiterung der bestehenden ALDI SÜD Filiale	19
6.2.2	Neuansiedlung eines Drogeriemarktes	20
6.2.3	Neuansiedlung Tierfachmarkt.....	21
6.3	Diskussion der Berechnungsergebnisse	22
7	Abschließende Beurteilung.....	22
Anhang	24
	Sortimente des Einzelhandels gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept	25
	Abbildungsverzeichnis	27
	Tabellenverzeichnis	27

1 Aufgabenstellung und Vorgehen

ALDI SÜD gehört mit rund 1.940 Filialen in West- und Süddeutschland (international über 4.600 Filialen, vertreten in 11 Ländern) zu den führenden Discontern auf nationaler und internationaler Ebene.

Die Regionalgesellschaft ALDI SE & Co. KG Kerpen beabsichtigt eine Weiterentwicklung der ALDI SÜD Filiale im Gerberweg in der Stadt Prüm, Eifelkreis Bitburg-Prüm.

Hierfür wurden in der Vergangenheit mehrere Planungsideen entwickelt. Zwischenzeitlich konnten zusätzliche Grundstücke erworben werden, sodass ein gegenüber der jetzigen ALDI-Filiale vergrößerter Neubau, inklusiv erweiterter Parkplatzzfläche sowie die Neuansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe möglich ist. Hierfür soll im südlichen Bereich des vergrößerten Grundstücks eine neue ALDI-Filiale errichtet werden, anschließend wird die bestehende Filiale abgerissen. Auf den frei gewordenen Grundstücksteilen ist anschließend die Neuansiedlung weiterer Fachmärkte im Norden des Grundstückes geplant. Der erweiterte Parkplatz wird dann von allen Betrieben gemeinsam genutzt. Das Vorhaben ist in Abbildung 3 in einer Übersicht dargestellt.

Auf insgesamt rund 11.000 m² Grundstücksfläche soll die neue ALDI SÜD Filiale künftig über rund 1.200 m² Verkaufsfläche, statt heute 930 m² verfügen. Sie wird damit um rund 270 m² erweitert werden.

Zusätzlich ist die Ansiedlung eines Betriebs aus der Branche „Gesundheits- und Körperpflege (vermutlich Rossmann) mit einer Verkaufsfläche von rund 700 m² sowie eines Tierfachmarktes (z.B. Fressnapf oder Kölle Zoo) mit etwa 600 m² Verkaufsfläche geplant. Außerdem soll eine Bäckerei mit etwa 50 m², einschließlich eines Verzehrereichs entstehen. Im Zusammenhang mit dem Vorhaben sollen rund 110 Stellplätze realisiert werden.

Das ALDI Warenangebot stützt sich überwiegend auf die Sortimente „Nahrungs- und Genussmittel“ (NuG) sowie „Gesundheits- und Körperpflege“ (GuK) und wird durch wechselnde Aktionswaren ergänzt.

Das Angebot von ROSSMANN sowie von vergleichbaren Anbietern beinhaltet überwiegend Produkte aus dem Sortiment „Gesundheits- und Körperpflege“. In sehr geringem Umfang werden auch Waren aus dem Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ (insbesondere Bioprodukte) u.Ä. angeboten.

Der TIERFACHMARKT ist auf die besonderen Bedürfnisse von Haus- und Heimtieren ausgerichtet. Er fällt gemäß der GfK Sortimentsliste in die Kategorie „Baumarktspezifisches Sortiment“. Zwar findet man ein entsprechendes Angebot an Tiernahrung und -zubehör auch in anderen Einzelhandelsbetrieben, jedoch beschränkt dieses sich in aller Regel auf lediglich 1 bis 2 % der Verkaufsfläche. Zubehör wird hier i.d.R. nicht verkauft. Für eine größere Auswahl ist ein Tierfachmarkt insofern von erhöhter Bedeutung.

Im Jahr 2021 wurde das ursprünglich aus dem Jahr 2013 stammende Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Prüm fortgeschrieben. Hierin finden sich die grundlegenden Anforderungen der Region- und Landesplanung sowie die relevanten raumordnerischen Ziele wieder.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gerberweg“ der Stadt Prüm aus dem Jahr 1994. Dieser setzt für den Teil des Geltungsbereichs, in dem sich das o.g. Vorhaben befindet, derzeit ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Für die Umsetzung des Vorhabens ist es erforderlich, eine Änderung des Bebauungsplans vorzunehmen und künftig hier ein Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen. Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können sowie sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer zuvor bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, können, außer in Kerngebieten, nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zugelassen werden.

Daher hat die Stadt Prüm ein Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Gerberweg“ eingeleitet. Im Zuge dieses Verfahrens wurde bereits die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Des Weiteren wurde ein Antrag auf vereinfachte raumordnerische Prüfung gestellt, um die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gerberweg“ in der Stadt Prüm mit den Zielen der Landesplanung in Einklang zu bringen.

Trotz der aktuellen Zahlen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Prüm wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eine einzelfallbezogene Verträglichkeitsuntersuchung gefordert, um nachzuweisen, dass die Erweiterung der ALDI Süd Filiale sowie die Ansiedlung weiterer Fachmärkte keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der Stadt Prüm oder in den umliegenden Gemeinden auslöst.

Für die Verträglichkeitsprüfung lauten die Kernfragen:

- *Entspricht das Vorhaben den Zielen der Raumordnung?*
- *Ist das geplante Vorhaben städtebaulich verträglich und vertretbar?*
- *Welche Auswirkungen hat die Neuansiedlung auf die vorhandene Angebotsstruktur, insbesondere: sind Schädigungen der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Prüm oder in umliegenden Gemeinden zu erwarten?*

Zur Beantwortung der Fragestellungen wird nachfolgend geprüft, welche Auswirkungen und Betroffenheiten das Vorhaben aus betriebswirtschaftlicher, volkswirtschaftlicher, raumordnerischer und schließlich aus städtebaulicher Sicht potenziell auslösen kann. Dabei wird die schützenswerte Umgebungsstruktur innerhalb der Stadt Prüm sowie in den umliegenden zentralen Orten analysiert, um mögliche negative Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können.

Da ein aktuelles Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorliegt und sich die folgende Verträglichkeitsuntersuchung auf die einzelfallbezogene Prüfung der Verträglichkeit von Betrieben fokussiert, liegt im Wesentlichen folgendes Vorgehen zu Grunde:

1. Prüfung und Aufbereitung der (aktuellen) Zahlen zur Angebotsstruktur (Tabellen, Grafiken, Karten etc.)
2. Berechnungen bzgl. des Kaufkraftpotenzials und der Kaufkraftbindungsquoten
3. Analyse möglicher negativer Auswirkungen des Vorhabens und schriftliche Ausarbeitung der Untersuchungsergebnisse

2 Vorhabenbeschreibung

2.1 Lage

Die in der Westeifel gelegene Stadt Prüm zählt ca. 5.520 Einwohner*innen (Stand 2020)¹ und ist gemäß Landes- und Regionalplanung als „Mittelzentrum“ ausgewiesen. Prüm liegt im Eifelkreis Bitburg-Prüm und in der gleichnamigen Verbandsgemeinde Prüm.

Der Standort der geplanten Filial-Erweiterung liegt am östlichen Rand der Prümer Innenstadt, zwischen der Straße „Gerberweg“ (im Westen) und der „Prüm“ (Gewässer 2. Ordnung, im Osten), in unmittelbarer Anbindung an die Bundesstraßen B 265 und B 410 und in fußläufiger Anbindung an die Innenstadt.

¹ Einwohnerzahl nach Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz | statistik.rlp.de | Stand: 31.12.2020

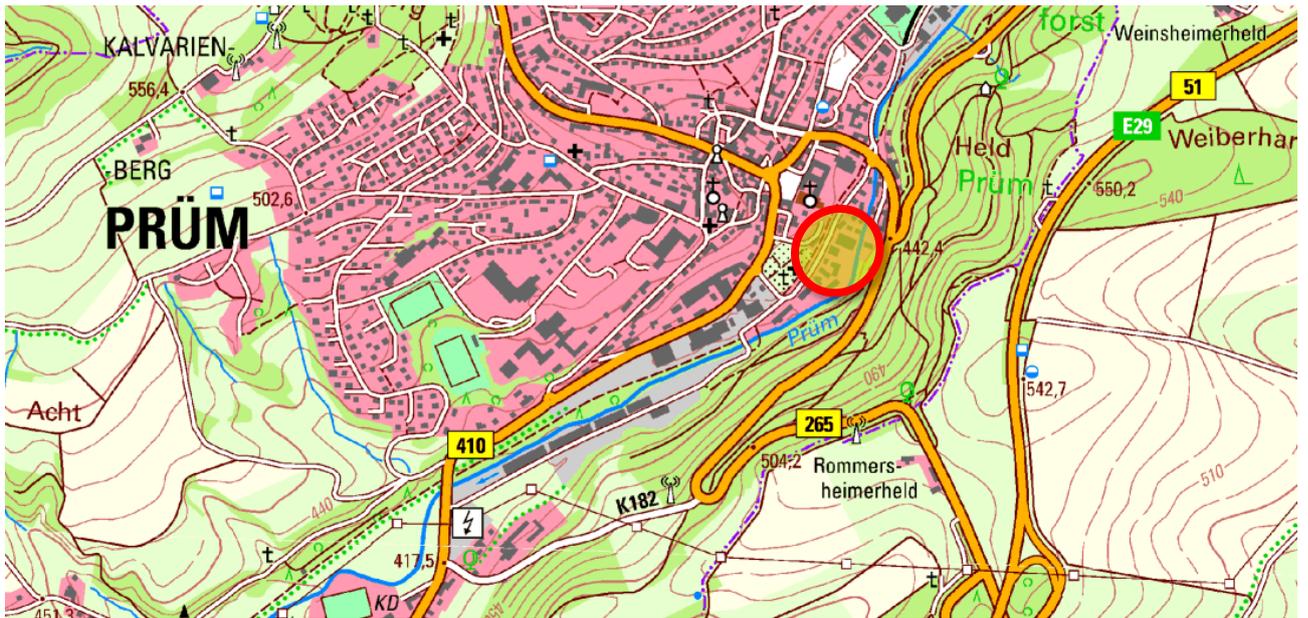


Abbildung 1: Topographische Karte mit Lage des Plangebietes in der Stadt Prüm

(Quelle: © GeoBasis-De / LVermGeoRP (2021) | Zugriff: 08/2022 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gerberweg“, 1. Änderung besitzt eine Größe von knapp 11.000 m² und umfasst die Flurstücke:

381/21, 381/27, 381/28, 423/101, 423/102, 423/103, 423/104, 423/105, 423/106, 423/76, 423/77 der Flur 5, Gemarkung Prüm.

Nördlich und südlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich gewerbliche Nutzungen, im Osten verläuft die „Prüm“ (Gewässer 2. Ordnung) und im Westen die Straße „Gerberweg“.



Abbildung 2: Luftbild mit Lage des Plangebietes (nicht parzellenscharf)

(Quelle: © GeoBasis-De / LVermGeoRP (2021) | Zugriff: 08/2022 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gerberweg“, 1. Änderung ist der Plandarstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Aktuell (Stand August 2022) befindet sich auf dem nördlichen Grundstücksteil des Plangebiets die ALDI Bestandsfiliale. Im südlichen Teil ist derzeit noch eine Schreinerei angesiedelt. Diese soll zukünftig jedoch stark verkleinert werden. Um den Bedürfnissen des Eigentümers gerecht zu werden, wird im südöstlichen Bereich eine Lagerhalle mit einer auf ca. 150 m² verkleinerten Nutzungsfläche als Bestand gesichert. Somit wird dem Eigentümer die Möglichkeit gegeben, seinen Betrieb in verkleinert Form weiterzuführen. Für diesen Teilbereich wird nach wie vor ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die Schreinerei spielt für den Verträglichkeitsnachweis keine Rolle.

Ca. 500 m südwestlich des Plangebietes befindet sich eine Agglomeration aus Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Nutzungen. Im Einzelnen sind das, alphabetisch sortiert:

Einzelhandel: Blumen Gröhsges Prüm, Café Stube Prümtaler Mühlenbäckerei, Deichmann, Die Lohners, DM, Ernstings Family, Fernseh Kill, Herbert Thelen Reifenhandel, Kfz-Teile & Zweirad ROLLE, Landbäckerei Roden, Lidl, Metzgerei Bartz, Netto, Rewe, Sport Giese, Takko-Fashion

Sonstige Nutzung: Fit Inn, Nico´s Imbiss, Prümer Brauhaus, Raiffeisen-Tankstelle, Scharff Reisen und Thix Küchenhaus

2.2 Objektplanung

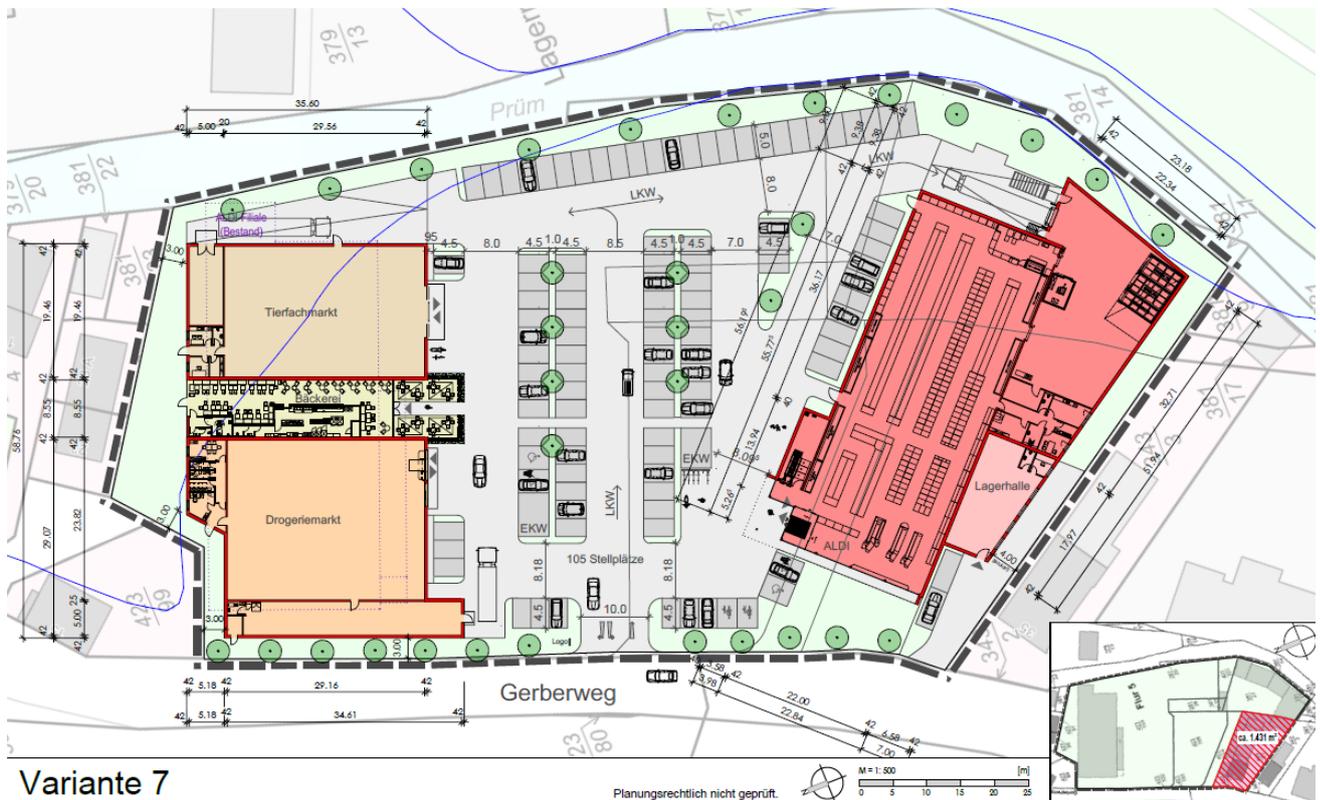
Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Vergrößerung der ALDI Süd Filiale mit dem Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ (NuG) und „Gesundheits- und Körperpflege“ (GuK), der Ansiedlung einer Filiale mit dem Kernsortiment GuK und einem kleinen Anteil an NuG (vermutlich ROSSMANN) sowie der Ansiedlung eines Tierfachmarktes mit dem Kernsortiment „Baumarktspezifisches Sortiment“ (Bau). Ergänzt wird das Discounterangebot durch temporär (wöchentlich und saisonal) wechselnde Aktionsware und Randsortimente.

Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben lediglich die o.g. Sortimente betreffen wird und daher keine Betroffenheit in anderen Sortimentsgruppen ausgelöst wird. Aus diesem Grund fokussiert sich das Gutachten vorliegend auf die vorgenannten Warenangebote Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege sowie baumarktspezifische Waren.

Für das Bauvorhaben beabsichtigt der Vorhabenträger die ALDI Bestandsfiliale im Norden des Geltungsbereichs abzureißen und auf dem südlichen Grundstück vergrößert neu zu errichten. Anstelle des alten Baukörpers sollen im Norden weitere Fachmärkte angesiedelt werden. Zwischen den Baukörpern soll ein gemeinschaftlicher Parkplatz entstehen, um den durch das Vorhaben verursachten Stellplatzbedarf abzudecken. An den Grundstücksrändern sowie auf der Parkplatzfläche sind Bepflanzungen zur Begrünung sowie Flächen für die Entwässerung geplant. Die Anlieferung erfolgt auf dem Grundstück über die Gebäudeseiten, weshalb keine größeren Störungen entlang des „Geberwegs“ zu erwarten sind.

Bislang existiert für das Vorhaben eine Vorplanung, die die Lage der zukünftigen Baukörper und der Stellplätze darstellt.

Ein Ausschnitt des Lageplans ist nachfolgend unmaßstäblich abgebildet.



Variante 7

Abbildung 3: Auszug aus dem Vorkonzept mit Lage des ALDI Neubaus (rot) sowie der vorgesehenen weiteren Fachmärkte (beige)
 (Quelle: Planungsbüro PE Becker GmbH, 26.10.2021)

2.3 Gegenstand der Untersuchung

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist das projektierte Vorhaben zur Errichtung einer neuen ALDI Süd Filiale mit einer gegenüber dem Bestand und ca. 270 m² erweiterter Verkaufsfläche (VK) sowie der Errichtung weiterer Einzelhandelsbetriebe aus den Sortimentsgruppen Gesundheits- und Körperpflege (ca. 700 m² VK) und Tierbedarf (ca. 600 m² VK). Außerdem soll eine Bäckerei mit ca. 50 m² (einschließlich Verzehrbereich) entstehen.

Die Untersuchung konzentriert sich auf die Prüfung von Auswirkungen in den Warengruppen „Nahrungs- und Genussmittel“, „Gesundheits- und Körperpflege“ sowie „Baumarktspezifisches Sortiment“ (hier Tiernahrung). Für die übrigen Warengruppen, aus denen temporär Aktionsware angeboten werden, wird keine detaillierte Untersuchung durchgeführt, da diesbezügliche Auswirkungen rechnerisch nicht darstellbar sind, zumal auch nahezu alle anderen Anbieter aus den vorgenannten Sortimentsgruppen entsprechende wechselnde Aktionswaren anbieten und sich mögliche Auswirkungen daher aufheben.

3 Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)²

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) des Bundeslandes Rheinland-Pfalz schafft einen langfristigen und zukunftsorientierten Gestaltungsrahmen der Raumstruktur des Landes. Das LEP IV hat sich zur Aufgabe gemacht, eine gleichwertige Entwicklung aller Landesteile zu sichern. Jede Region und jede Gemeinde hat bestimmte Stärken, auf die sich fokussiert werden soll, um die Chance zu nutzen, einen Teil zur nachhaltigen Entwicklung und Zukunft von Rheinland-Pfalz beizutragen.

Das LEP IV weist der Stadt Prüm zur Daseinsvorsorge die Funktion eines Mittelzentrums zu.

Im Zuge der Untersuchung ist darzulegen, wie sich die Filialvergrößerung sowie die Neuansiedlung weiterer Einzelhandelbetriebe auf die Umgebungsstruktur auswirken kann. Dem LEP IV sind unter Kapitel 3.2.3 *Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel)* folgende Zielaussagen zu entnehmen, die über die Bestimmungen des § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) als „Ziele der Raumordnung“ bei der Aufstellung von Bauleitplänen verbindlich zu beachten sind:

Z 57 Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (**Zentralitätsgebot**). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

Z 57 definiert eine absolute Obergrenze der Verkaufsfläche. Durch die Ausweisung der Stadt Prüm als Mittelzentrum ist das Raumordnungsziel für das Vorhaben von Bedeutung, steht ihm jedoch aufgrund der Größenverhältnisse nicht entgegen.

Z 58 Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**). Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Z 58, das sogenannte „städtebauliche Integrationsgebot“ gibt an, dass sich großflächige Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur innerhalb der „zentralen Versorgungsbereiche“ ansiedeln können. Für die Stadt Prüm liegt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept vor, wonach der Standort des ALDI-Marktes und der geplanten Neuansiedlung Teil des eingeschränkten zentralen Versorgungsbereichs Bahnhofstraße / Gerberweg ist.

Z 59 Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

Z 59 definiert Vorgaben, die für die Ansiedlung von Betrieben mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (z.B. Baustoffmärkte o.ä.) von Relevanz sind. Durch das vorliegende Vorhaben

² Ministerium des Inneren und für Sport – Oberste Landesplanungsbehörde Rheinland-Pfalz. Beschlossen vom Ministerrat am 07. Oktober 2008, rechtsverbindlich seit dem 14. Oktober 2008. Mainz.

mit den gängigen Sortimenten der Nahversorgung ist die Zielaussage vorliegend nicht weiter zu prüfen.

- Z 60** Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinden noch die Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (**Nichtbeeinträchtigungsgebot**). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

Z 60, das sogenannte „Nichtbeeinträchtigungsgebot“ verbietet, dass durch die geplante Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe die zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde und die der benachbarten Kommunen beeinträchtigt werden. Das Nichtbeeinträchtigungsgebot fordert somit, dass durch eine Neuansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs keine städtebaulich relevanten Auswirkungen in der Standortgemeinde selbst oder in benachbarten Kommunen ausgelöst werden dürfen. Hierbei geht es nicht um mögliche betriebswirtschaftliche Auswirkungen im Sinne von Umsatzeinbußen an anderer Stelle. Erst wenn ein Vorhaben sich dermaßen gravierend auf die Einzelhandelsstruktur auswirkt, dass ein (ausgewiesener oder faktisch vorhandener) zentraler Versorgungsbereich oder Nahversorgungs-/ Ergänzungsstandort in seiner Funktion gefährdet ist, wird das Nichtbeeinträchtigungsverbot verletzt.

Eine entsprechende Beeinträchtigung ist für den vorliegenden Fall im Zuge der Verträglichkeitsuntersuchung zu prüfen.

- Z 61** Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (**Agglomerationsverbot**). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.

Z 61 sieht vor, dass auch für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches keine räumliche Agglomeration auftreten soll. Die Zielaussage ist im vorliegenden Fall nicht weiter zu prüfen.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan

Als Bestandteil der Verbandsgemeinde Prüm ist die Stadt Prüm in der Regionalplanung der Planungsgemeinschaft *Region Trier* zugeordnet.

Im Regionalen Raumordnungsplan (RROP³) der Region Trier von 1985 / Teilfortschreibung 1995 ist die Stadt Prüm als „*Mittelzentrum*“ ausgewiesen.

Diese Festsetzung wird auch im Entwurf des Raumordnungsplans von 2014 (ROPneu⁴), der mit Grundsatzcharakter berücksichtigt wird, bestätigt.

Bezüglich der Ansiedlung / Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben sind laut dem ROPneu folgende Grundsätze ergänzend zu den Vorgaben des LEP IV von Relevanz:

- G 78** In allen Regionsteilen soll eine bedarfsgerechte und gleichwertige Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Gütern und Dienstleistungen angestrebt werden. Der Bestand von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in den zentralen Orten soll insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen und an den Ergänzungsstandorten gesichert und die Weiterentwicklung gefördert werden.
- G 79** Kooperierende zentrale Orte und solche mit überlappenden Versorgungs- und Einzugsbereichen sollen durch interkommunale Vereinbarungen die Versorgung in der Fläche entsprechend ihrer Größe und Funktion abstimmen und sicherstellen.
- G 80** Die Deckung des täglichen Bedarfs soll in allen Gemeinden wohnstandortnah möglich sein, damit sich auch weniger mobile Bevölkerungsgruppen selbstständig versorgen können. Hierzu sollen am örtlichen Bedarf orientierte Versorgungseinrichtungen, die Verknüpfung des örtlichen Einzelhandels mit Zusatzfunktionen, die Gründung von Nachbarschaftsläden, der mobile Handel sowie die Einrichtung von Liefer- und Dienstleistungsservices gefördert werden.
- G 81** Die zentralen Versorgungsbereiche und die Ergänzungsstandorte der zentralen Orte sowie die wohnortnahe Einzelhandelsversorgung sollen in örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.
- G 82** Für eine regional abgestimmte, nachhaltige, verträgliche und wettbewerbsfähige Einzelhandelsentwicklung in der Region Trier soll die Erarbeitung eines regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) geprüft werden.

Überprüft man das Vorhaben hinsichtlich der Vorgaben des Regionalplanes, so spricht erkennbar nichts gegen die ALDI Filialvergrößerung sowie die Neuansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe.

Auch die Ziele der Raumordnung geben im Wesentlichen die Belange nach den Vorgaben des LEP IV wieder und müssen daher nicht gesondert überprüft werden.

Die nachfolgende Kartendarstellung zeigt die von der Regionalplanung zugewiesenen Nah- und Verflechtungsbereiche (für die kurzfristige Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs) innerhalb der Stadt Prüm und der Grundzentren (früher Kleinzentren) im Mittelbereich Prüm.

³ Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier mit Teilfortschreibung, 1985 / 1995, genehmigt durch die Staatskanzlei des Landes Rheinland-Pfalz am 18. Dezember 1985 bzw. 15. Dezember 1995.

⁴ Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier, Entwurfsfassung gemäß Beschluss der Regionalversammlung im Januar 2014.

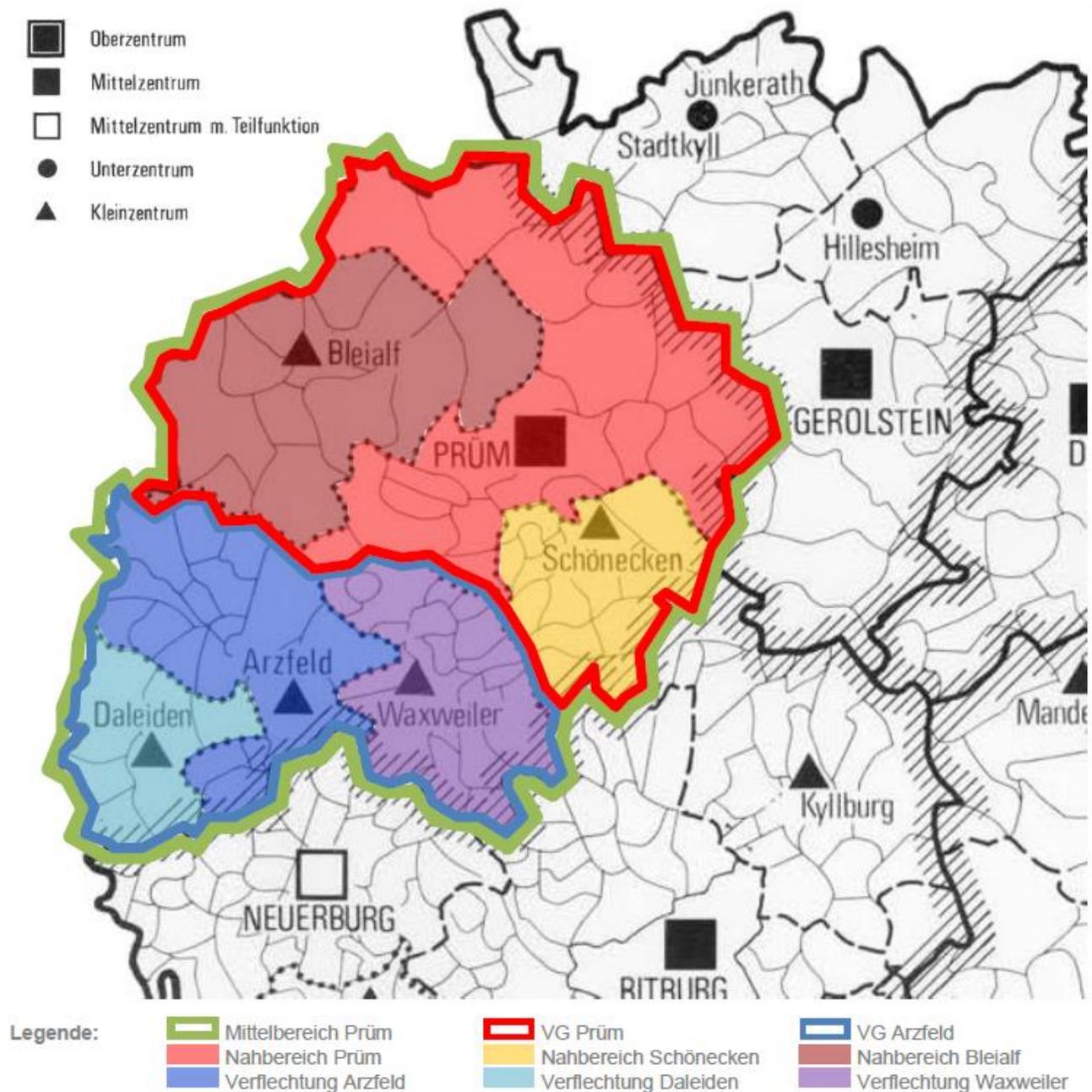


Abbildung 4: Nah- und Verflechtungsbereiche der Stadt Prüm und der Kleinzentren im Mittelbereich Prüm
 (Quelle: RROP Planungsgemeinschaft Region Trier | eigene Darstellung)

4 Bauplanungsrecht

Zur Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens sind u.a. der Bebauungsplan der Stadt Prüm „Gerberweg“ sowie der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm für dessen Geltungsbereich zu betrachten. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sollen hierfür Änderungen vorgenommen werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gerberweg“ in der Stadt Prüm sowie die 14. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Prüm werden nachfolgend genauer erläutert.

4.1 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gerberweg“ in der Stadt Prüm

Das Bauvorhaben erfordert eine Änderung des gültigen Bebauungsplanes „Gerberweg“. Die „1. Änderung des Bebauungsplanes Gerberweg in der Stadt Prüm“ soll das Plangebiet zukünftig größtenteils als Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel“ ausweisen. Für die auf dem Grundstück befindliche Schreinerei, deren zukünftige Nutzung noch nicht vollständig geklärt ist, wird die Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE) beibehalten. Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von knapp 11.000 m² und umfasst die Flurstücke 381/21, 381/27, 381/28, 423/101, 423/102, 423/103, 423/104, 423/105, 423/106, 423/76, 423/77 der Flur 5, Gemarkung Prüm.

Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gerberweg“ (Stand zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) ist nachfolgend in verkleinerter und unmaßstäblicher Form dargestellt:

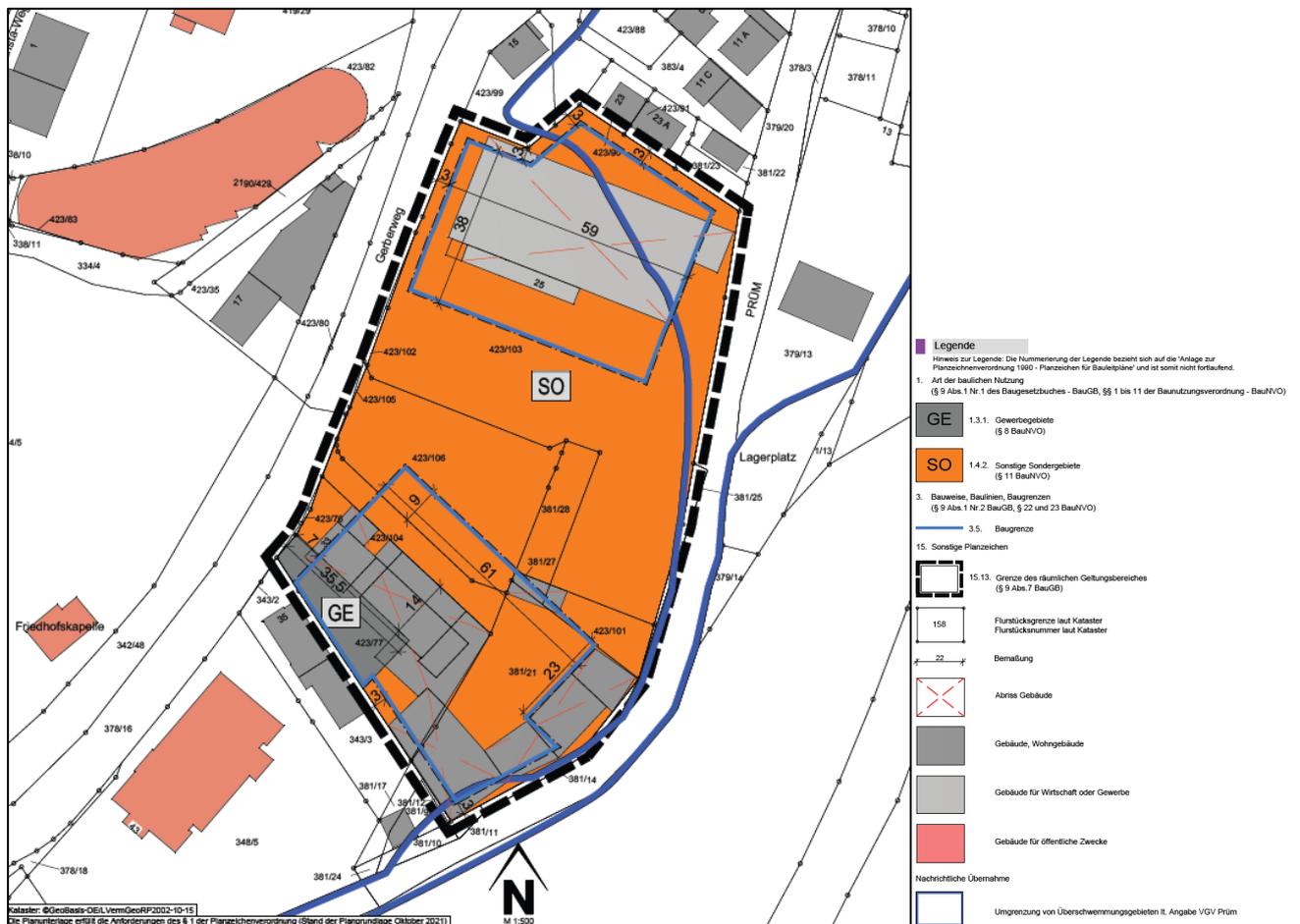


Abbildung 5: Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gerberweg“ in der Stadt Prüm
 (Quelle: ISU 2022)

4.2 14. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Prüm für den Bereich der Stadt Prüm

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln sind, muss zusätzlich zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gerberweg“ der Stadt Prüm auch der FNP der Verbandsgemeinde Prüm entsprechend geändert werden. Es ist beabsichtigt die FNP-Fortschreibung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren, also gleichzeitig mit der Änderung des Bebauungsplanes, durchzuführen.

Das derzeit als „gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellte Plangebiet soll zukünftig, bis auf eine kleine Teilfläche, die nach wie vor gewerblich genutzt werden soll, als „Sonderbaufläche“ (S) für großflächigen Einzelhandel dargestellt werden.

Die angestrebte 14. Fortschreibung des FNP der VG Prüm ist nachfolgend in verkleinerter und unmaßstäblicher Form abgebildet:

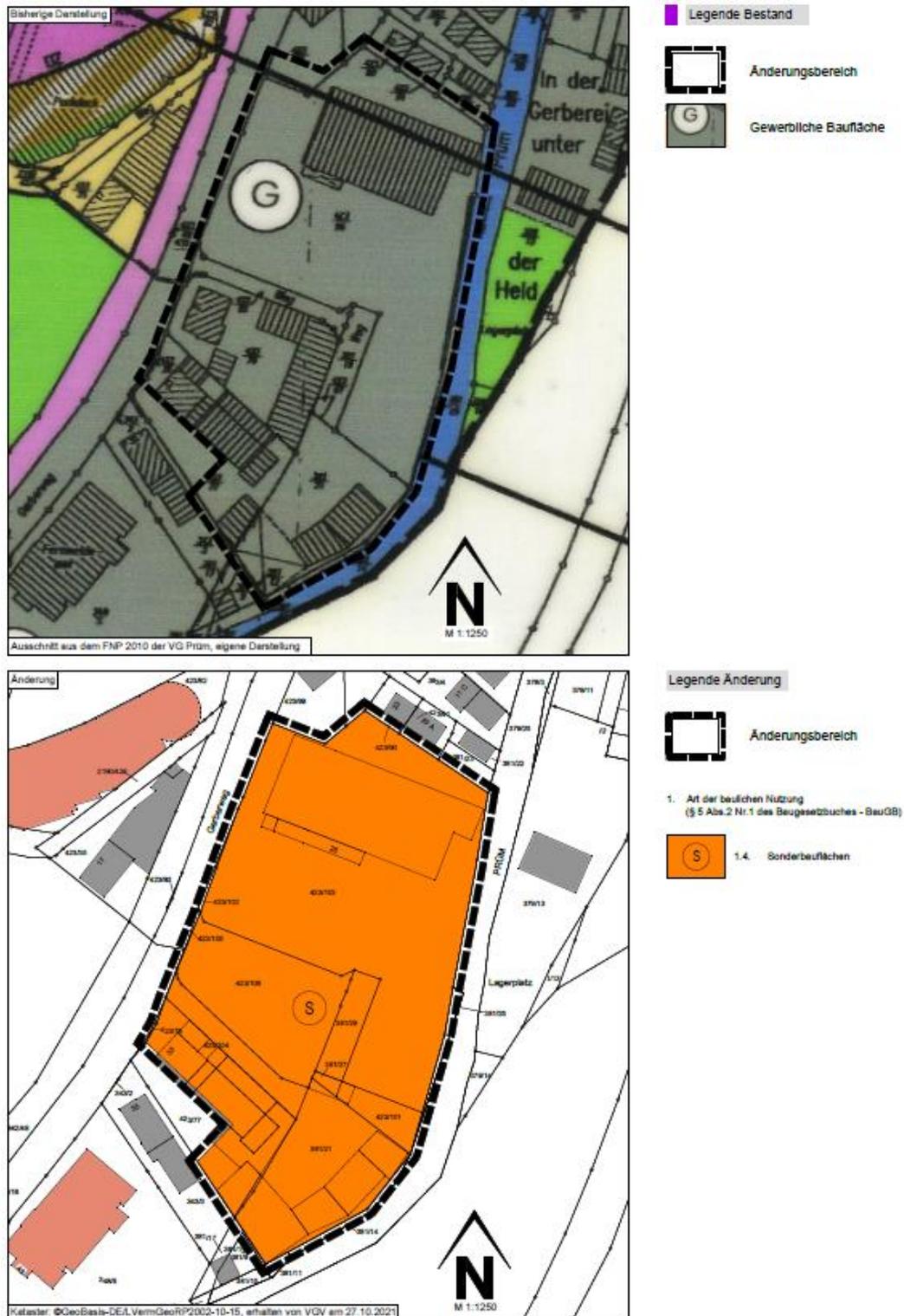


Abbildung 6: Auszug aus der geplanten 14. Fortschreibung des FNP der VG Prüm
 (Quelle: ISU 2021)

5 Struktur des derzeitigen Einzelhandelsangebotes

Ein wesentlicher Aspekt bei der Betrachtung und Bewertung einer Einzelhandelsansiedlung sind die möglichen Auswirkungen auf die bereits bestehende Einzelhandelsstruktur. Dabei wird geprüft, ob durch eine Umsatzumverteilung schädliche städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Schädigung zentraler Versorgungsbereiche oder sonstiger integrierter Standorte (z.B. Ortszentren) in der Standortgemeinde selbst oder in umliegenden zentralen Orten resultieren können, die die Funktion der bestehenden Versorgungsstrukturen einer Stadt / Gemeinde mit zentralörtlicher Funktion einschränken können. Dabei geht es ausdrücklich nicht um betriebswirtschaftliche Auswirkungen, z.B. Umsatzeinbußen bestimmter Betriebe.

Um dies beurteilen zu können ist es notwendig, die derzeitige Einzelhandelsstruktur zu erfassen. Daher wurde für die vorliegende Untersuchung eine umfassende Bestandsaufnahme aller Einzelhandelsbetriebe mit gleichen oder ähnlichen Angeboten, einschließlich Betrachtung der Sortimente und Verkaufsflächen, in der Umgebung durchgeführt.



Aus der Bestandserhebung wurden für die einzelnen Betriebe Umsatzzannahmen abgeleitet, die nachfolgend in die Berechnung zu den möglichen Auswirkungen des Vorhabens einfließen.

Abbildung 7 gibt einen Überblick über die Einzelhandelssituation für die maßgeblichen Sortimentsgruppen in der Stadt Prüm (Kartenausschnitt unten) mit einem Radius von 15 Fahr-Minuten (nebenstehende Karte) um den Vorhabenstandort.

Primär werden die Betriebe betrachtet, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden können.

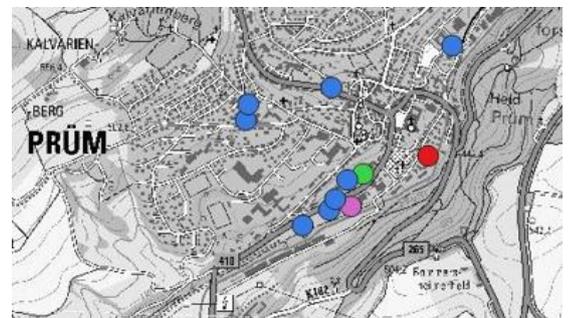


Abbildung 7: Bestandserhebung der derzeitigen Betriebe aus der Sortimentsgruppe NuG, GuK und Bau
 Karte links: 15 Fahr-Minuten Radius
 Karte rechts: Ausschnitt Stadt Prüm
 (Quelle: ISU 2022)

Aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Prüm⁵ gehen die Zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der Stadt hervor (siehe folgende Abbildung).

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Versorgungsbereich Bahnhofstraße / Gerberweg. Hier sind bereits im Bestand zahlreiche Betriebe mit hohem Flächenbedarf und entsprechend großen Verkaufsflächen vorhanden. Sie stellen in Ergänzung der Innenstadt das Rückgrat der örtlichen Versorgung dar.

Das im Zuge der vorliegenden Auswirkungsanalyse zu betrachtende Vorhaben richtet sich auf die Sortimente „**Nahrungs- und Genussmittel**“ sowie „**Gesundheits- und Körperpflege**“. Des Weiteren soll ein Tierfachmarkt entstehen, der gemäß der GfK-Klassifizierung in den Bereich „**Baumarktspezifisches Sortiment**“ fällt.

Hierbei ist anzumerken, dass diese Einstufung heute nicht mehr - oder zumindest nur noch zum Teil - der gängigen Angebotsstruktur entspricht. Während Tierzubehör nach wie vor in Baumärkten und ähnlichen Fachbetrieben angeboten wird, findet sich Tiernahrung als Randsortiment heute in nahezu jedem Vollsortimenter sowie in Discountbetrieben der Sortimentsgruppen NuG und GuK. Sie nehmen hier in der Regel aber nur einen geringen Flächenanteil (meist 1 bis 2 % der Verkaufsfläche) ein.

Die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung beschränkt sich auf die vorgenannten drei Warengruppen, da andere Sortimente erkennbar nicht betroffen sind.

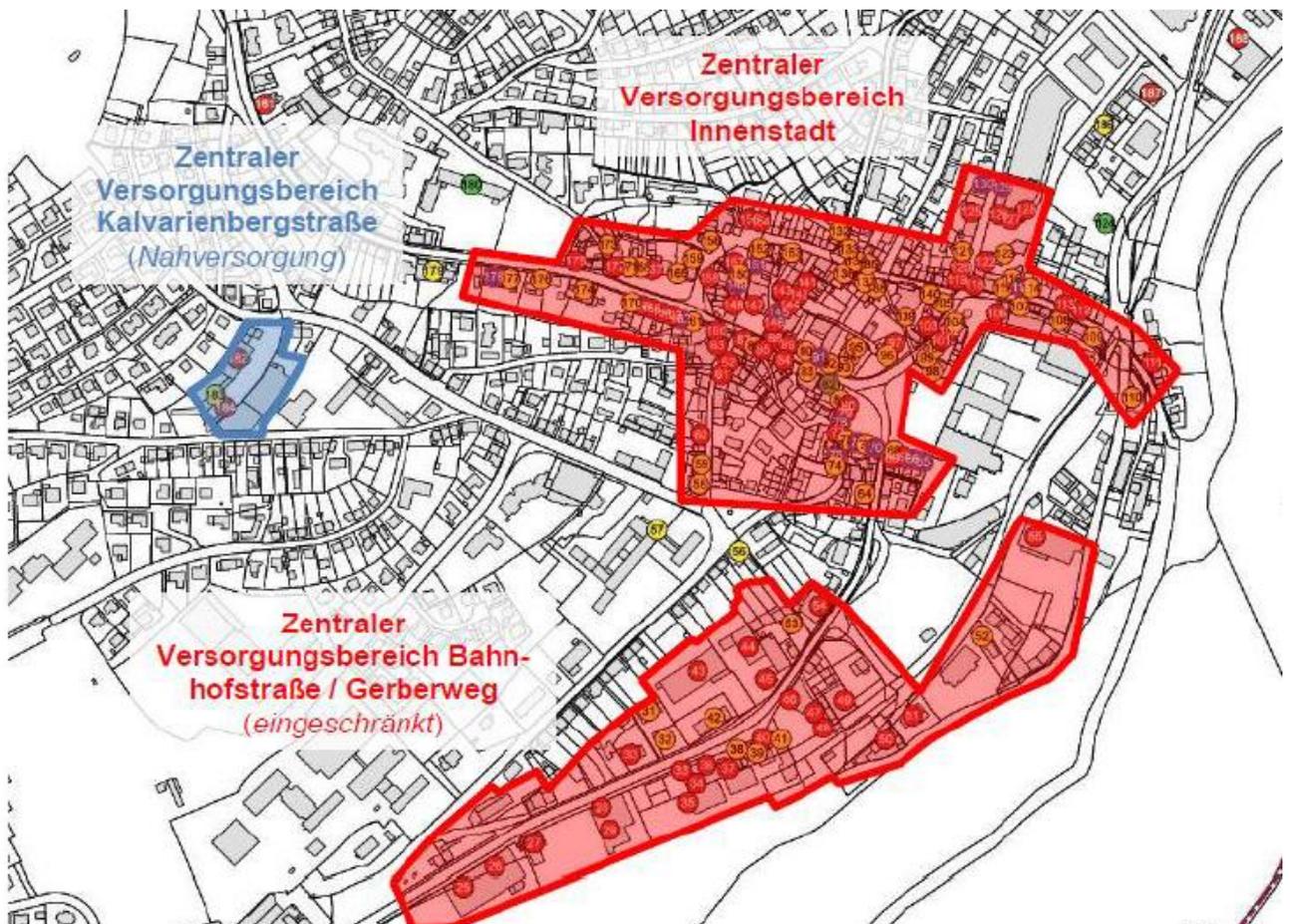


Abbildung 8: Zentrale Versorgungsbereiche Prüm

(Quelle: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Prüm | ISU 2021)

⁵ Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Prüm | ISU 2021

Der faktische Einzugsbereich eines Vorhabens kann nicht unmittelbar mit dem zugewiesenen Einzugsbereich der Regional- und Landesplanung gleichgesetzt werden, da hier die Erreichbarkeit eines Standortes, auch über den zugewiesenen Einzugsbereich hinaus, eine Rolle spielt. Daher müssen die potenziellen Auswirkungen eines Vorhabens im Sinne ihrer städtebaulichen Verträglichkeit in der Standortgemeinde selbst, aber auch in deren Umgebung untersucht werden. Dazu ist neben der guten Erreichbarkeit (überwiegend mit dem PKW) auch die Attraktivität eines Standortes, z.B. dessen potenzielle Magnetwirkung, zu berücksichtigen.

Neben der Zuweisung bestimmter Funktionen durch die Raumordnung (siehe oben) erfolgt vorliegend daher auch eine Betrachtung der Einzugsbereiche nach PKW-Fahrminuten um den Vorhabenstandort. Dazu wurde, ausgehend von der Vorhabenadresse, eine Berechnung durchgeführt, die auf Basis einer durchschnittlichen PKW-Fahrt die Bevölkerung im Einzugsbereich von 5, 10 und 15 Minuten angibt.

In der Regel ist davon auszugehen, dass ein Nahversorger einen Einzugsbereich von etwa 10 Fahrminuten abdecken kann. Diesen teilt sich der Betrieb in der Regel mit anderen Anbietern. Im ländlichen Raum können die Fahrtentfernungen jedoch auch (mitunter deutlich) größer werden, wenn sich die Angebote ungleichmäßig in der Fläche verteilen. Auf der anderen Seite überschneiden sich oftmals die Einzugsbereiche mehrerer Betriebe, sodass auch Präferenzen der Kunden für einen bestimmten Anbieter eine Rolle spielen.

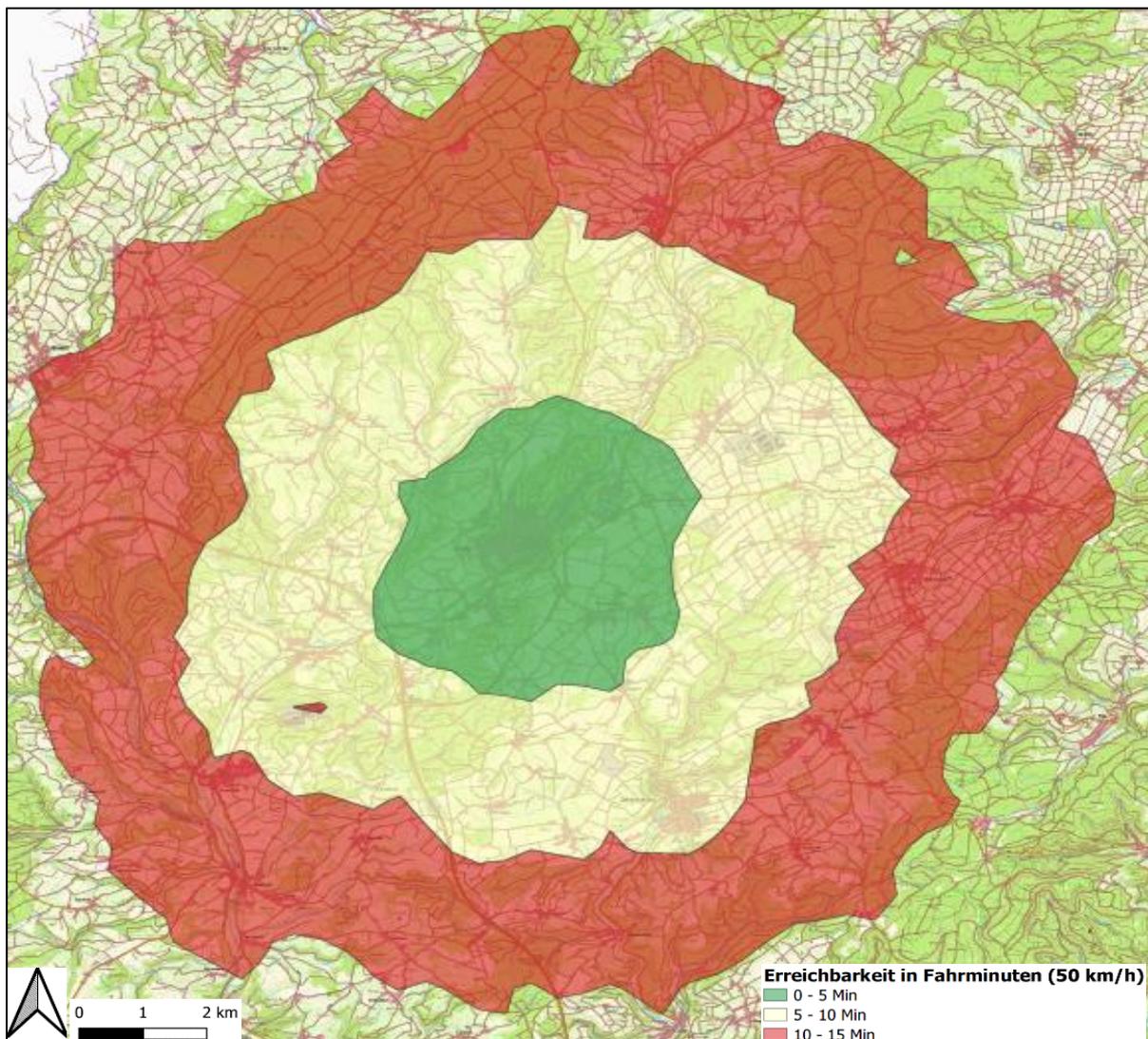


Abbildung 9: Einzugsbereich nach Fahr-Minuten zum Vorhabenstandort Gerberweg, Prüm
 (Quelle: ISU 2022)



Im zuvor dargestellten Bereich befinden sich folgende Anbieter aus den relevanten Warengruppen.

Entfernung in PKW-Fahr- Minuten	Betrieb	Adresse	~ VK in m ²	NuG	GuK	Bau
0-5 Minuten	Center Shop	St. Vither Straße 87 Prüm-Niederprüm	860	✓	✓	✓
	Rewe	Bahnhofstraße 63 Prüm	2.000	✓	✓	
	Lidl	Bahnhofstraße 30 Prüm	1.200	✓	✓	
	Hit Markt	Kalvarienbergstraße 37 Prüm	1.200	✓	✓	
	Trinkbar Getränkemarkt	Dausenfelder Höhe 5 Prüm-Dausenfeld	340	✓		
	GSL Getränkemarkt	Prümtaler Straße 9 Prüm	600	✓		
	Netto	Bahnhofstraße 49 Prüm	800	✓	✓	
	Naturmarkt Ziegler	Tiergartenstraße 44 Prüm	45	✓		
	Krewelshof	Bahnhofstraße 36 Prüm	50			✓
	Hit Getränkemarkt	Kalvarienbergstraße 37 Prüm	735	✓		
	dm	Bahnhofstraße 51 Prüm	800	✓	✓	
	Raiffeisen-Markt	Bahnhofstraße 26 Prüm	1.500			✓
Profi Müller	Jakob-Fugger-Straße 9 Prüm	3.500			✓	

Entfernung in PKW-Fahr- Minuten	Betrieb	Adresse	VKF in m ²	NuG	GuK	Bau
5-10 Minuten	Edeka Nah und Gut	Teichstraße 39 Schönecken	1.100	✓	✓	
	NGL Nimstaler Getränkemarkt	Nimsweg 5 Weinsheim	200	✓		
	Raiffeisen Proficenter	Industriestraße 9 Weinsheim	1.500			✓
10-15 Minuten	Getränkemarkt Bonefas	Waxweiler Straße 3 Lünebach	1.000	✓		
Insgesamt			17.430	✓	✓	✓

Tabelle 1: Vorhandene Einzelhandelsangebote gleicher Branche (NuG | GuK | Bau) im Umkreis von 0-15 PKW-Fahrminuten
(Quelle: Eigene Berechnungen)

6 Versorgungssituation nach Hinzutreten des geplanten Vorhabens

6.1 Vorhandene Kaufkraftbindung und Sortimentspezifische Spielräume

Gemäß den Berechnungen des aktuellen Einzelhandelskonzepts ist die Kaufkraftbindung in den relevanten Sortimentsgruppen mit 124, 4% (NuG) und 86,5 % (GuK) ungleichmäßig hoch. Für die Sortimentsgruppe NuG wird daher im Einzelhandelskonzept nur noch ein Spielraum von etwa 800 m² für Neuansiedlungen oder Erweiterungen gesehen, wogegen im Bereich GuK ein Potenzial von etwa 600 m² angegeben wird, da die Kaufkraftbindungsquote hier deutlich geringer ist. Für die Stadt Prüm wird daher eine Neuansiedlung in integrierter Lage als realistisch angesehen.⁶

Zwar weist die Warengruppe „Baumarktspezifische Waren“ eine überdurchschnittliche Kaufkraftbindung von 134,1 % auf, allerdings ist dies vor allem auf die Angebote im Mittelbereich, außerhalb der Stadt Prüm, zurückzuführen. Hier steht die Stadt als Mittelzentrum in Konkurrenz zu den Umlandgemeinden.

Zudem ist im Hinblick auf die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung zu beachten, dass es im vorliegenden Fall ausschließlich um das Teilsortiment „Tiernahrung und -zubehör“ geht, welches in üblichen Baumärkten nur einen kleinen Teil der Gesamtverkaufsfläche ausmacht. Einen spezialisierten Anbieter im Sinne eines „Heimtierfachmarktes“, um den es hier geht, gibt es in Prüm und Umgebung derzeit nicht. Der nächste Fachmarkt ist in der Stadt Bitburg vorhanden, die weit außerhalb des relevanten Einzugsbereichs liegt.

6.2 Umsatzverteilung durch das geplante Bauvorhaben

Im Folgenden wird das geplante Bauvorhaben aufgegliedert nach den potenziellen Sortimentsgruppen auf seine Verträglichkeit hin überprüft. Von Relevanz ist hierbei die Untersuchung der Umsatzumverteilungen / Umsatzeinbußen. In die Berechnung werden Werte wie „Entfernung“,

⁶ Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Stand 2021, Seite 62

„Systemgleichheit“ und „Lage innerhalb einer Agglomeration“ eingestellt. In Verbindung mit der vorhandenen Verkaufsfläche, der Flächenproduktivität je Betrieb sowie der Verteilung auf die relevanten Sortimente kann dann der Anteil ermittelt werden, den jedes Unternehmen, das aufgrund seiner Warenangebote von der jeweiligen Ansiedlung betroffen ist, einbüßt.

Mit schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB bzw. des § 11 Abs. 3 BauNVO ist regelmäßig erst zu rechnen, wenn die Umsatzeinbußen durch eine Verkaufsflächenerweiterung bei mehr als 10 % liegen.

6.2.1 Erweiterung der bestehenden ALDI SÜD Filiale

Die bestehende ALDI Süd Filiale soll im Zuge des geplanten Neubaus von 930 m² auf 1.200 m² erweitert werden. Die Erweiterung beträgt also lediglich 270 m².

Im Zuge der Berechnungen ist dabei zu beachten, dass sich in der ständig wandelnden Handelswelt auch die Vorgaben im Hinblick auf Komfort, Warenpräsentation usw. fortwährend verändern, um sich an die steigenden Ansprüche der Kunden anpassen zu können. Demnach sind heute z.B. die Einkaufswagen größer, was breitere Gänge zur Folge hat. Die Produkte werden zudem nicht mehr „auf Masse“ (früher oft auf Paletten) angeboten, sondern übersichtlich in den Regalen angeordnet. Der Kassenbereich muss weiter vergrößert werden, um die Einhaltung der nötigen Mindestabstände zu gewährleisten. Außerdem gehören heute Pfandautomaten und Backshops zum Standard, so dass die Vergrößerung der Verkaufsflächen nicht gleichzeitig ein größeres Warenangebot oder steigende Umsätze zur Folge hat.

Mit einer Filialerweiterung von 270 m² geht demnach keine Erweiterung des Sortimentes einher. Vielmehr wird das Angebot an die Bedürfnisse des Kunden angepasst. Auch die Corona-Pandemie mit der Anforderung an die Abstandsflächen, insbesondere im Kassenbereich, ist bei der Bewertung in Betracht zu ziehen.

Für die Untersuchung wird dennoch die gesamte geplante Erweiterung von 270 m² in die Berechnung eingestellt. Dabei wird zugrunde gelegt, dass die Verkaufsflächenerweiterung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel etwa 90 % (243 m²) und in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege etwa 10 % (27 m²) beträgt. Die Flächen- und Umsatzanteile für ständig wechselnde Aktionswaren werden in der vorliegenden Untersuchung nicht berücksichtigt, weil sie für die Frage möglicher Schädigungen anderer Betriebe keine Rolle spielen.

Für die in Prüm und Umgebung vorhandenen Discounter und Vollsortimenter ergeben sich nach der Vergrößerung der ALDI Süd Filiale neue Umsatzannahmen, die mit den Bestandsdaten verglichen werden, um Rückschlüsse auf die Verträglichkeit der Erweiterung ziehen zu können.

Betrieb	Ort	Lage in ZVB	Anteil an der Umsatz- Umverteilung	Summe der Umsatz- Umverteilung	Anteil an eigenem Umsatz
Rewe	Prüm	✓	6,47 %	87.378,64 €	0,79 %
Lidl	Prüm	✓	9,06 %	122.330,10 €	0,97 %
Hit Markt	Prüm	✗	15,53 %	209.708,74 €	3,15 %
Netto	Prüm	✓	9,06 %	122.330,10 €	2,75 %
Edeka Nah und Gut	Schönecken	✗	2,27 %	30.582,52 €	0,50 %

Tabelle 2: Zu erwartende Umsatzumverteilung durch die potenzielle ALDI-Verkaufsflächenerweiterung von 270 m²

(Quelle: Eigene Berechnung)

Aus der Berechnung ergibt sich, dass die Erweiterung der Verkaufsfläche des ALDI-Marktes auf vorhandene Betriebe aus der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (Vollsortimenter und

Discounter) lediglich eine Umsatzumverteilung eine Betroffenheit von maximal 3,15 % bewirkt und damit weit unterhalb der Schwelle von 10 % liegt, ab der schädliche Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB oder § 11 Abs. 3 BauNVO zu befürchten sind.

Aus gutachterlicher und städtebaulicher Sicht stellt daher die Erweiterung der Verkaufsfläche von ALDI im Zuge des Neubaus kein Risiko für die vorhandenen Strukturen dar. Eine Schädigung zentraler Versorgungsbereiche innerhalb der Stadt Prüm oder Ihrer Umgebung ist demnach nicht zu befürchten.

6.2.2 Neuansiedlung eines Drogeriemarktes

Drogeriemärkte sind als spezialisierte Anbieter in der Umgebung von Prüm (Umkreis von 15 Pkw-Fahrminuten) nicht vorzufinden. Im Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Bahnhofstraße / Gerberweg ist jedoch eine DM-Filiale angesiedelt. Außerdem bieten die verschiedenen Vollsortimenter bzw. Discounter in der Umgebung, wenn auch in einem flächenmäßig begrenzten Umfang, Waren aus der Sortimentsgruppe Gesundheits- und Körperpflege an.

Insofern betreffen mögliche Auswirkungen einerseits systemgleiche Betriebe (hier dm), andererseits jedoch auch die Betriebe, die Waren aus der Sortimentsgruppe Gesundheits- und Körperpflege als ständiges Randsortiment (hier in einem Flächenumfang von rund 10 % bei den Vollsortimentern und Discountern) anbieten.

Die Berechnung hinsichtlich möglicher Umverteilungen ergibt Folgendes:

Betrieb	Ort	Lage in ZVB	Anteil an der Umsatz- Umverteilung	Summe der Umsatz- Umverteilung	Anteil an eigenem Umsatz
Rewe	Prüm	✓	4,55 %	107.954,55 €	1,13 %
Lidl	Prüm	✓	4,55 %	107.954,55 €	0,85 %
Hit Markt	Prüm	✗	20,45 %	485.795,45 €	7,29 %
Netto	Prüm	✓	4,55 %	107.954,55 €	2,43%
Aldi	Prüm	✓	36,36 %	863.636,36 €	9,29 %
dm	Prüm	✓	15,91 %	377.840,91 €	12,14%
Edeka Nah und Gut	Schönecken	✗	9,09 %	215.909,09 €	3,53 %

Tabelle 3: Zu erwartende Umsatzumverteilung durch das potenzielle Hinzutreten eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von 700 m²

(Quelle: Eigene Berechnung)

Aus der o.g. Zahlen ergibt sich, dass für die dm-Filiale in der Bahnhofstraße die größten Umsatzeinbußen zu erwarten sind. Diese liegen mit maximal 12,14 %, jedoch im Rahmen der „vertretbaren“ 10 % Schwelle, ab der schädliche Auswirkungen theoretisch eintreten können. Als „Platzhirsch“ und Branchenführer verfügt dm jedoch über eine sehr gute Marktstellung, die erwarten lässt, dass sich der Markt gegenüber anderen Anbietern auf jeden Fall behaupten kann.

Die übrigen Märkte, die Artikel aus der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege führen, sind erwartungsgemäß kaum von der Neuansiedlung betroffen. Dies ist leicht zu erklären, weil deren Verkaufsflächenanteil an der Gesamtverkaufsflächen nur etwa 10 % beträgt und damit eine mögliche Umsatzeinbuße die Schwelle schädlicher Auswirkungen schon rechnerisch niemals erreichen kann.

Insofern ist das Hinzutreten eines weiteren Drogeriemarktes (hier voraussichtlich ROSSMANN) in Mittelzentren Prüm als städtebaulich vertretbar einzustufen. Schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt oder ihrer Umgebung sind nicht zu erwarten.

6.2.3 Neuansiedlung Tierfachmarkt

Bei der geplanten Ansiedlung eines Tierfachmarktes ist ein rechnerischer Nachweis hinsichtlich der Betroffenheit anderer Betriebe, die entsprechende Waren anbieten, kaum möglich.

Dies liegt daran, dass einerseits keine exakten und auf das Teilsortiment „Tiernahrung und -zubehör“ bezogenen Zahlen zur Kaufkraft vorliegen und andererseits systemgleiche Märkte in Prüm und Umgebung nicht vorhanden sind. Andere Anbieter führen solche Produkte nur in einem flächenmäßig sehr geringen Umfang. Betriebe aus der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (z.B. ALDI, LIDL, NETTO, REWE, ...) oder Gesundheits- und Körperpflege (hier DM) bieten lediglich Tiernahrung und kein -zubehör an.

Auch wenn der Fachhandel seinen Marktanteil im Bereich Tiernahrung in den zurückliegenden Jahren steigern konnte, behauptet sich der Lebensmitteleinzelhandel (einschließlich Drogeriemärkten und Discountern) dennoch als Hauptabsatzweg für Heimtiernahrung in Deutschland. Der Fachhandel hingegen steigerte seinen Umsatz für Bedarfsartikel und Zubehör und bleibt mit einem Umsatzanteil von 79 % der wichtigste Absatzweg in diesem Segment, da entsprechende Zubehörartikel i.d.R. (außer im Onlinevertrieb) nur hier angeboten werden⁷.

Üblicherweise beträgt der Flächenanteil für Tiernahrung bei Vollsortimentern und Discountern rund 1 bis 2 % der gesamten Verkaufsfläche. Eine Schädigung der betroffenen Betriebe ist schon deshalb ausgeschlossen, weil eine rechnerische Umsatzeinbuße selbst beim völligen „Wegbrechen“ des Teilsortiments Tiernahrung durch einen hinzutretenden Fachmarkt nicht mehr betragen kann, als der Flächenanteil an der Gesamtverkaufsfläche.

Bei Baumärkten oder baumarktähnlichen Betrieben (z.B. Raiffeisen) ist die Verkaufsfläche, auf der Tiernahrung und insbesondere Tierzubehör angeboten werden, zwar deutlich größer, allerdings verfügen diese Märkte auch über eine größere Gesamtverkaufsfläche. In der Regel generieren sie ihren Umsatz in erster Linie mit Baustoffen, Werkzeug, Elektroartikeln usw. und führen Tiernahrung und -zubehör nur in flächenmäßig untergeordnetem Umfang.

Da es in Prüm und Umgebung bislang keinen spezialisierten Tierfachmarkt gibt, ist eine rechnerische Betroffenheit durch die Neuansiedlung eines solchen Marktes im Bereich Gerberweg allenfalls in Bezug auf den Raiffeisen Markt in Prüm und das Raiffeisen Proficenter in Weinsheim denkbar. Allerdings gehört auch hier Tierbedarf (Futter, Spielzeug, Transportboxen etc.) eher zu den Randsortimenten, die meist weniger als 20 % der Verkaufsfläche ausmachen.

So bietet der Raiffeisenmarkt mit seinen Standorten in Prüm und Weinsheim ausweislich seiner Internetseite⁸ insgesamt zwölf Sortimentsgruppen an (eine davon ist „Haustier“ mit Tierfutter und Tierzubehör). Die weitaus größten Umsätze werden aber mit den Teilsortimenten „Garten“ (Gartengeräte, Gartenbewässerung, ...) „Gartenmöbel“, „Pflanzen“ (einschließlich Gewächshäuser), „Grill“, „Freizeit“ (einschließlich Pool, Spielgeräte und Spielzeug, Fahrräder und E-Bikes), „Nutztiere“ (einschließlich Futtermittel), „Haus“ (einschließlich Elektro, Beleuchtung und Dekoration) sowie „Brennstoffe“ und „Handwerken“ erzielt. Darüber hinaus werden auch Reinigungsmittel, einschließlich Reinigungsgeräte, Saugroboter u.Ä. sowie Bekleidung (meist Arbeits- oder Freizeitkleidung, Arbeitsschutz usw.) und verwandte Produkte angeboten. Insofern können sich bei einer Neuansiedlung eines Fachmarktes für Tierbedarf zwar Einbußen im betreffenden Teilsortiment der beiden Raiffeisenmärkte ergeben, diese können jedoch aufgrund der weitaus größeren Flächen- und Umsatzanteile der anderen Teilsortimente keine existenzgefährdende Größenordnung annehmen.

Dies betrifft auch alle übrigen Baumärkte oder baumarktähnlichen Anbieter.

⁷ Vgl. z.B.: <https://www.baumarktmanager.de/heimtiermarkt-profitiert-von-corona-23032021>

⁸ https://www.raiffeisenmarkt.de/?gclid=CjwKCAjw9suYBhBIEiwA7iMhNGO6D5B23Fw-6d9K9gvZOqimlTGpG_d2zgNd147cT-DycD8tIWhqXhoCexYQAvD_BwE

Insofern ist nicht zu erwarten ist, dass die Ansiedlung eines Tierfachmarktes zu einer Gefährdung der vorhandenen Angebotsstrukturen führt. Es ist im Gegenteil anzunehmen, dass ein spezialisierter Fachmarkt im Bereich Tiernahrung und -zubehör durch die erzielte Magnetwirkung zu einer deutlichen Verbesserung der Angebotsstruktur und einer Stärkung der Stadt Prüm als Einzelhandelsstandort führt.

6.3 Diskussion der Berechnungsergebnisse

Die Untersuchungen zeigen, dass die Vergrößerung des ALDI-Marktes am Gerberweg um etwa 270 m² sowie die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von rund 700 m² und eines Tierfachmarktes mit einer Verkaufsfläche von rund 600 m² aus gutachterlicher Sicht keine Schädigung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Prüm oder ihrer Umgebung auslösen werden.

Schädliche Auswirkungen im Sinne des § 34 BauGB bzw. § 11 Abs. 34 BauNVO sind daher auszuschließen.

Aus den errechneten Umsatzumverteilungen ergeben sich auch keine gravierenden betriebswirtschaftlichen Auswirkungen, wenngleich diese bei der Betrachtung schädlicher Auswirkungen ohnehin keine Rolle spielen.

Durch die Erweiterung der ALDI-Filiale werden weder die systemgleichen oder -ähnlichen Betriebe in der Stadt Prüm selbst (LIDL, HIT, NETTO, REWE, ...), noch die in den umliegenden Orten beeinträchtigt. Mögliche Umsatzeinbußen liegen überall deutlich unterhalb der Schwelle von 10 %, die als Richtschnur für mögliche schädliche Auswirkungen gilt.

Durch die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes (hier vermutlich ROSSMANN) mit einer Verkaufsfläche von rund 700 m² sind ebenfalls keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 34 BauGB bzw. § 11 Abs. 34 BauNVO zu erwarten. Die größten Umsatzeinbußen ergeben sich rechnerischen für den dm-Markt in der Bahnhofstraße, jedoch liegt der Wert auch nur knapp über der 10 %-Grenze. Alle anderen Anbieter, die Waren aus dem Bereich Gesundheits- und Körperpflege führen, haben nur mit deutlich geringeren Umsatzeinbußen zu rechnen.

Die Ansiedlung eines Tierfachmarktes wirkt sich nur marginal auf die vorhandene Angebotsstruktur aus, weil ein vergleichbarer Fachmarkt bis dato in der Stadt Prüm und ihrer Umgebung nicht vorhanden ist. Der nächstgelegene Fachmarkt ist in Bitburg angesiedelt, spielt aber aufgrund seiner Entfernung (ca. 30 Fahrminuten) als Konkurrent keine Rolle. Die vorhandenen Raiffeisen- und Baumärkte führen zwar neben Tierfutter auch Tierzubehör, dieses Angebot ist jedoch flächen- und umsatzmäßig im Vergleich mit den anderen Sortimentsgruppen untergeordnet. Insofern können Umsatzeinbußen hier keine Gefährdung der Betriebe auslösen.

Gleiches gilt für Tiernahrung, welche in den diversen Vollsortimentern und Discountern in einem sehr geringen Flächenumfang angeboten wird.

Die Auswirkungen der ebenfalls geplanten Bäckerei mit Verzehrereich wird nicht näher betrachtet, da vergleichbare Angebote in der gesamten Stadt Prüm in großer Zahl vorhanden sind und eine Schädigung einzelner Betriebe durch die Neuansiedlung daher auszuschließen ist.

7 Abschließende Beurteilung

In der der Stadt Prüm soll im Gerberweg eine vorhandene ALDI-Filiale im Zuge eines Neubaus um etwa 270 m² erweitert werden. Zudem ist die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit einer Verkaufsfläche von etwa 700 m² sowie eines Tierfachmarktes mit einer Verkaufsfläche von etwa 600 m² geplant. Zudem soll eine Bäckerei mit Verzehrereich mit einer Gesamtgröße von etwa 50 m² entstehen.

Nach Durchführung entsprechender Berechnungen in Bezug auf Kaufkraft und Kaufkraftumverteilung ist unter den geschilderten örtlichen Rahmenbedingungen davon auszugehen, dass das Vorhaben in der projektierten Form verträglich ist.



Schädliche Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB bzw. § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten.

Es ist festzustellen,

- dass schädliche Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur, insbesondere die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Prüm oder ausgewiesene oder faktische zentrale Versorgungsbereiche in den umliegenden Gemeinden nicht zu erwarten sind und
- dass das Vorhaben zur Stärkung des Standortes Prüm als Mittelzentrum beitragen kann.

Das Vorhaben ist aus gutachterlicher Sicht verträglich!

Einer Genehmigung des Vorhabens, für das derzeit der Bebauungsplan „Gerberweg“ der Stadt Prüm geändert wird, kann aus gutachterlicher Sicht zugestimmt werden. Dabei sind die geltenden bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorgaben zu beachten.



Anhang

- Sortiment des Einzelhandels gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept
- Abbildungsverzeichnis
- Tabellenverzeichnis



Sortimente des Einzelhandels gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Warengruppe	Sortimente	Beispiele zur Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungsmittel, Getränke, Spirituosen, Genussmittel	alle Arten von Lebens- und Genussmitteln (inkl. Kaffee, Tee, Tabakwaren, Reformhauswaren etc.), frisches Obst und Gemüse, Back- und Konditoreiwaren, Metzgereiwaren sowie Getränke
Gesundheits- und Körperpflege	Drogerie, Parfümerie; Wasch-/Putzmittel	Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Drogeriewaren, Putz- und Reinigungsmittel, Waschmittel, Parfümerieartikel, freiverkäufliche Apothekenwaren; im Einzelfall gehören hierzu auch medizinische und orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf
Baumarktspezifische Waren	Blumen, Baumarktspezifisches Sortiment; Tapeten, Lacke, Farben, Baustoffe, Werkzeuge, ...; Pflanzen, Gartenbedarf; Kfz-Zubehör; Zoologischer Bedarf	Schnittblumen und Topfpflanzen sowie Gestecke; Maschinen und Werkzeuge, Bauelemente, Baustoffe (inkl. Fenster, Türen, ...), Eisenwaren, Beschläge Elektroartikel und -installationsmaterial, Farben, Lacke, Fliesen und Zubehör, Sanitärbedarf, Gartenbedarf und Gartengeräte, einschl. Freilandpflanzen, Kamine und Kachelöfen, Zoologischer Bedarf, lebende Tiere, Tierfutter, Pflanzen und Sämereien sowie sonstige baumarktspezifische Waren; hierunter fallen ggfs. auch: Kraftfahrzeuge und Fahrräder, Kfz-, Motorrad- und Fahrradzubehör
Bekleidung	Damenoberbekleidung; Herrenmode; Kinderoberbekleidung; Wäsche; Strumpfwaren	Bekleidung aller Art (inkl. Lederbekleidung, Berufsbekleidung etc.), Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Unterwäsche und Miederwaren, Strümpfe und Strumpfwaren, Bademoden
Einrichtungsbedarf	Haus- und Heimtextilien; Möbel	Gardinen, Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche sowie Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen u.ä., hochwertige Bodenbeläge (Einzelware, wie z.B. Orientteppiche), Antiquitäten; Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchensmöbel), Gartenmöbel und Polsterauflagen, Bettwaren, Matratzen, Bodenbeläge, Teppiche (Auslegeware), Wohneinrichtungsbedarf
Bücher / Schreibwaren	Papier; Schreibwaren; Bürobedarf; Buchhandel	Schreibwaren und Büroartikel aller Art (außer Büroeinrichtung), Papier, Sortimentsbuchhandel, Zeitungen und Zeitschriften
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte; Bild- und Tonträger; Videospiele; "braune Ware"	Unterhaltungselektronik wie z.B. Rundfunk- und Fernsehgeräte, HiFi-Anlagen, Video- und Audiosysteme, Videokameras und Fotoartikel, Spielkonsolen, Unterhaltungssoftware, Computer- und Videospiele

Warengruppe	Sortimente	Beispiele zur Erläuterung
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Elektrokleingeräte; Öfen; Elektrogroßgeräte; "weiße Ware"	Elektrokleingeräte aller Art (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Bügeleisen, Rasierer, Zahnbürsten, ...), Leuchten, Lampen, Leuchtmittel u.ä., Elektrogroßgeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen, ...) und sonstige Elektrohaushaltsgeräte (Staubsauger, Wäschemangeln, ...)
Spielwaren / Hobbys	Spielwaren; Hobby- und Bastelwaren; Musikinstrumente	Spielwaren aller Art, technisches Spielzeug, Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne, Musikinstrumente und Zubehör, Sammlerbriefmarken und -münzen
Foto / Optik		Fotoapparate und Videokameras, Fotoartikel und -zubehör, optische Geräte, Ferngläser, Brillen, Hörgeräte u.ä.
Schuhe / Lederwaren		Schuhe, Sandalen, Stiefel, Lederwaren aller Art, Taschen, Koffer, Schirme
Informationstechnologie	Hard-/Software, Personal Computer, Peripheriegeräte	Computer aller Art und Computerzubehör sowie Peripheriegeräte (Bildschirme, Drucker, Tastaturen und sonstige Eingabegeräte, Festplatten u.ä.), Software einschl. Computerspiele, Navigationsgeräte
Glas-Porzellan-Keramik	Hausrat; Geschenkartikel	Haushaltswaren aller Art (Töpfe, Pfannen, Schneidwaren und Bestecke, ...), Glas, Porzellan, Vasen und Feinkeramik, sonstiger Hausrat, Geschenkartikel und Souvenirs
Sport / Camping	Sportbekleidung, -schuhe; Sportgeräte; Fahrräder	Sportbekleidung und -schuhe, Sportartikel und -kleingeräte (Bälle, Schläger, ...), Waffen, Angler- und Jagdbedarf; Camping- und Outdoorartikel, Zelte, Boote, Fahrräder und Zubehör
Uhren / Schmuck		
Telekommunikation	(Mobil-)Telefone; Faxgeräte	
Baby-/ Kinderartikel		

Erläuterung:

Die o.g. Liste lehnt sich an die Definition der Warengruppen und Sortimente der GfK Marktdaten an. Die in der rechten Spalte aufgeführten Beispiele dienen der Veranschaulichung und näheren Erläuterung dessen, was mit dem Sortiment gemeint ist.

Mit der standortspezifischen Sortimentsliste wird eine einheitliche Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen innerhalb einer Gemeinde ermöglicht. In Verbindung mit der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen sowie ergänzenden Nahversorgungsstandorten in einem Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung ist eine klare und eindeutige Steuerung des Einzelhandels möglich.

(Quelle: GfK – Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung; Datenkatalog 2009, Deutschland, ergänzt durch ISU)



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Topographische Karte mit Lage des Plangebietes in der Stadt Prüm (Quelle: © GeoBasis-De / LVermGeoRP (2021) Zugriff: 08/2022 eigene Darstellung ohne Maßstab)	5
Abbildung 2: Luftbild mit Lage des Plangebietes (nicht parzellenscharf) (Quelle: © GeoBasis-De / LVermGeoRP (2021) Zugriff: 08/2022 eigene Darstellung ohne Maßstab)	5
Abbildung 3: Auszug aus dem Vorkonzept mit Lage des ALDI Neubaus (rot) sowie der vorgesehenen weiteren Fachmärkte (beige) (Quelle: Planungsbüro PE Becker GmbH, 26.10.2021)	7
Abbildung 4: Nah- und Verflechtungsbereiche der Stadt Prüm und der Kleinzentren im Mittelbereich Prüm (Quelle: RROP Planungsgemeinschaft Region Trier eigene Darstellung)	11
Abbildung 5: Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gerberweg“ in der Stadt Prüm (Quelle: ISU 2022)	12
Abbildung 6: Auszug aus der geplanten 14. Fortschreibung des FNP der VG Prüm (Quelle: ISU 2021)	13
Abbildung 7: Bestandserhebung der derzeitigen Betriebe aus der Sortimentsgruppe NuG, GuK und Bau Karte links: 15 Fahr-Minuten Radius Karte rechts: Ausschnitt Stadt Prüm (Quelle: ISU 2022)	14
Abbildung 8: Zentrale Versorgungsbereiche Prüm (Quelle: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Prüm ISU 2021)	15
Abbildung 9: Einzugsbereich nach Fahr-Minuten zum Vorhabenstandort Gerberweg, Prüm (Quelle: ISU 2022)	16

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Vorhandene Einzelhandelsangebote gleicher Branche (NuG GuK Bau) im Umkreis von 0-15 PKW-Fahrminuten (Quelle: Eigene Berechnungen)	18
Tabelle 2: Zu erwartende Umsatzumverteilung durch die potenzielle ALDI-Verkaufsflächenerweiterung von 270 m ² (Quelle: Eigene Berechnung)	19
Tabelle 3: Zu erwartende Umsatzumverteilung durch das potenzielle Hinzutreten eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von 700 m ² (Quelle: Eigene Berechnung)	20